

**Ankommen. Aufwachsen. Zuhause sein. – Das
Familienhaus mit Herz**



Objektnummer: 7485/218

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Michael Dachler Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	318,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	173,00 m ²
Keller:	74,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

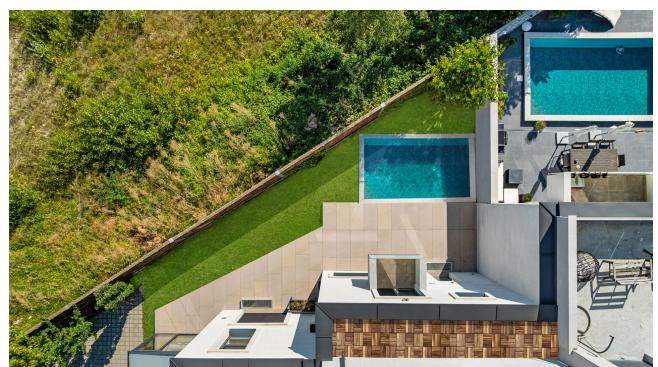
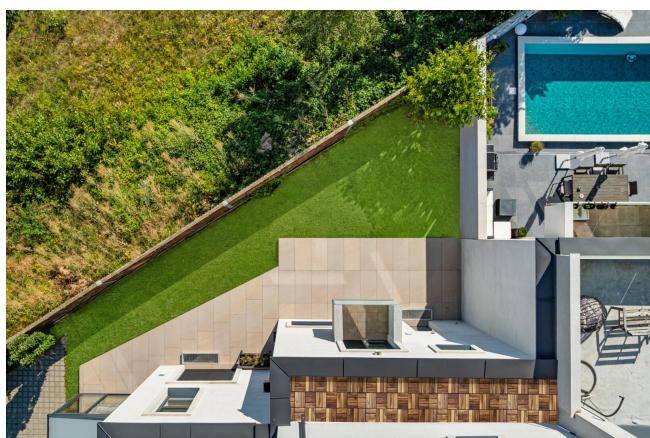


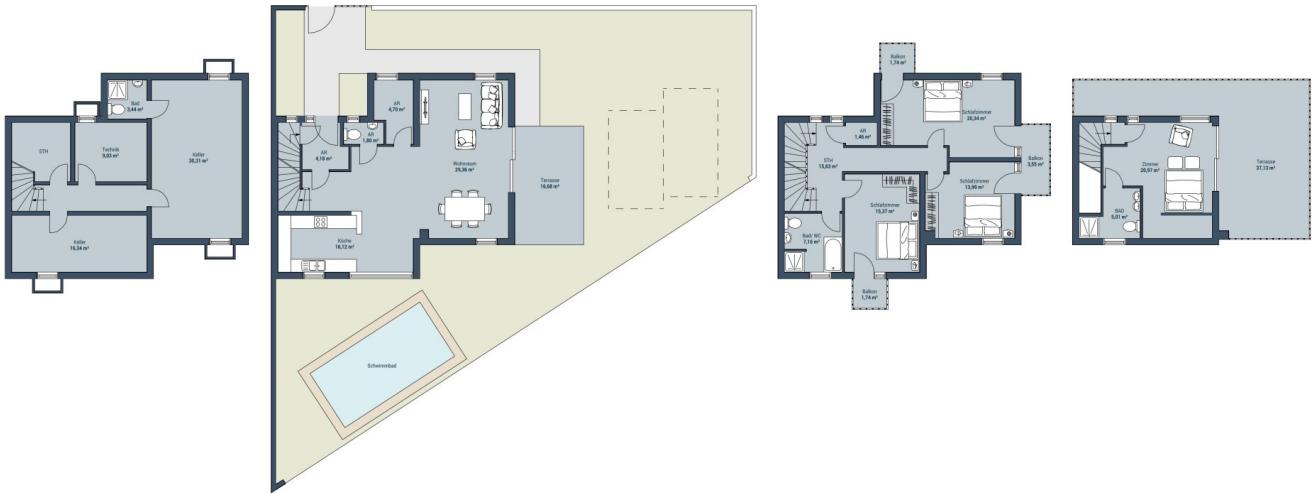












Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Aufwachsen, Ankommen und Bleiben – Moderne Doppelhaushälfte

Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder im Garten spielen, während Sie den Sommerabend auf der Terrasse genießen. Wie gemeinsames Kochen, Lachen und Leben im offenen Wohnbereich ganz selbstverständlich wird. Genau dieses Gefühl vermittelt diese **moderne Doppelhaushälfte**, nur **10 Autominuten von der U1-Endstation Oberlaa** entfernt – stadtnah und dennoch angenehm ruhig.

Dieses im Jahr **2020 errichtete Familienhaus** bietet Raum für all das, was im Leben wirklich zählt: **Geborgenheit, Platz zum Entfalten und Rückzugsorte für jedes Familienmitglied.**

Platz für Familie, Freunde & Zukunft

Das durchdachte Raumkonzept erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt mit:

- **Großzügigem Wohnbereich im Erdgeschoss** – das Herzstück des Hauses
Mit direktem Ausgang auf die **Sommerterrasse und in den Garten** – perfekt für Kinder, Grillabende und entspannte Familienzeit
- **Vier Schlafzimmer**, jedes mit eigener Freifläche – ideal für Eltern, Kinder, Gäste oder Homeoffice
- **Drei Badezimmer & vier Toiletten** – kein morgendlicher Stau mehr
- **Überdurchschnittlich großer Keller** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:
 - Großer **Spielraum**
 - **Badezimmer mit WC**
 - **Wasch- und Trockenraum**
 - Abgetrennter Bereich – perfekt als **Homeoffice** oder Hobbyraum

Komfort, der den Familienalltag erleichtert

- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung im gesamten Haus** – effizient, nachhaltig und angenehm
- **Alarmanlage** für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl
- Hochwertige **DAN-Küche** mit **Neff-Geräten**, inklusive Dampfgarer und Backofen – ideal für gemeinsames Kochen

Freiraum, der begeistert

- **Garten & Terrasse** als natürliche Erweiterung des Wohnraums
- **Dachterrasse** mit großem Potenzial (*Belag derzeit erneuerungsbedürftig*)
- **Swimmingpool möglich** – aktuell noch nicht gebaut, aber bereits für Sie visualisiert
? ein Traum für Kinder und entspannte Sommertage

Praktisch & durchdacht bis ins Detail

- **2 KFZ-Stellplätze um je € 19.000**
- **Gesamtangebotspreis inkl. Stellplätzen: € 837.000**

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort für Erinnerungen, Wachstum und ein echtes Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Vielleicht beginnt genau hier das nächste Kapitel Ihrer Familiengeschichte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <8.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap